



**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№20/05-069/ЭЗ/77/1 от 26 мая 2020 г.**

на

Отчет № 5639Н.2 от 12.05.2020 г.

*«Об определении рыночной стоимости нежилого
помещения №31, расположенного по адресу:
Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский
р-н, ул. Звездинка, дом 18, кадастровый номер
52:18:0060057:711»*

**Период проведения экспертизы:
с 18.05.2020 г. по 26.05.2020 г.**

**МОСКВА
2020**

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Определение задания на экспертизу

Основание для проведения экспертизы отчета об оценке:	Договор № 20/05-069/УЭ/77 от 13.05.2020 г. на проведение экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке
Заказчик экспертизы отчета об оценке или иной орган, инициировавший проведение экспертизы отчета об оценке:	Государственное предприятие Нижегородской области по достройке и реставрации объектов недвижимости (ГП НО «ДиРОН») 603134, г.Н.Новгород, ул.Костина, д.2 ОГРН 1025203046351 Дата присвоения: 31.12.2002 г.
Понятие экспертизы отчета об оценке:	Под экспертизой отчета об оценке понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а также о подтверждении рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.
Объект экспертизы (сведения об отчете об оценке):	Отчет № 5639Н.2 от 12.05.2020 г. «Об определении рыночной стоимости нежилого помещения №31, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул. Звездинка, дом 18, кадастровый номер 52:18:0060057:711». Дата оценки – 12.05.2020 г.
Период проведения экспертизы:	с 18.05.2020г. по 26.05.2020 г.
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	В соответствии с п. 4 ФСО № 5 в ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка. Согласно п. 3.7 Стандарта СМАО «Осуществление экспертизы отчетов об оценке» экспертиза отчета об оценке может осуществляться без осмотра объекта оценки Экспертом (Экспертами). Экспертиза осуществлялась с учетом допущений и ограничительных условий, принятых оценщиком в отчете.
Сведения об экспертах, подписавших экспертное заключение	Руководитель экспертной группы Бодров Юрий Викторович Доверенность № 2020-11/Э от 26.12.2019 г. Диплом о высшем образовании БВС № 0431911 от 20.06.2001 г., специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности», выдан Финансовой академией при Правительстве РФ Свидетельство о повышении квалификации № 364 от 28.05.2004 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано Международной академией оценки и консалтинга

	<p>Свидетельство о повышении квалификации № 5510 от 29.06.2007 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации: № 1036/2010 от 23.07.2010 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано Московским государственным техническим университетом «МАМИ»</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: с июня 2000 г.</p> <p>Регистрационный номер согласно реестру СМАО № 003823 от 11.12.2015 г.</p> <p>№ и дата квалификационного аттестата о сдаче Квалификационного экзамена - № 000105-1 от 14.09.2017 г.</p> <p>Направление оценочной деятельности – «Оценка недвижимости»</p> <p>№ и дата квалификационного аттестата о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности №000342-2 от 17.10.2017, направление «Оценка движимого имущества».</p> <p>Эксперт Кулакова Наталья Александровна Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации "Экономист, спец. Финансы и кредит". Диплом № ВСВ 0541232 от 05.11.2004 г.</p> <p>Повышение квалификации - ГОУ ВПО "Государственный университет управления" по программе "Современные технологии и организация оценки и управления недвижимостью, предприятиями (бизнесом)", диплом № НМ-400 от 25.05.2011 г.</p> <p>Повышение квалификации - Московский государственный юридический университет по программе "Финансово-экономическая судебная экспертиза", диплом № УУ 001782 от 22.03.2014 г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности с 2004 г.</p> <p>Регистрационный номер согласно реестру СМАО № 003842 от 07.04.2016 г.</p> <p>№ и дата квалификационного аттестата о сдаче Квалификационного экзамена в области оценочной деятельности - № 000004-1 от 30.08.2017 г.</p> <p>Направление оценочной деятельности – «Оценка недвижимости».</p>
--	---

1.2. Определение задания на оценку

Объект оценки:	Нежилое помещение №31 общей площадью 16,0 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул. Звездинка, дом 18, кадастровый номер 52:18:0060057:711
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Оцениваемый объект рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или	<ul style="list-style-type: none"> ▪ характеристики: общая площадь 16,0, этаж подвал ▪ документы: копия Свидетельства о государственной

ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	регистрации права, копия Распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, право хозяйственного ведения. Ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки:	Продажа объекта оценки
Вид (определяемой) стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	12 мая 2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. 2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений. 3. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 4. Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета. 6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

	<p>7. При проведении расчетов отсутствует в достаточном объеме достоверная рыночная информация для определения значения корректировок по ценообразующим факторам, поэтому в тех случаях, где для расчетов используется информация, существенная для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным.</p> <p>8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объект оценки.</p> <p>10. Отчет об оценке не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <p>11. Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).</p>
--	---

1.3. Сведения о Заказчике, Оценщиках и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Заказчик:	Государственное предприятие Нижегородской области по достройке и реставрации объектов недвижимости ОГРН 1025203046351 от 31.12.2002 г. ИНН 5260055120 Юридический адрес г. Нижний Новгород, ул. Костина, д.2
Оценщик: Ф.И.О.:	Лысов Дмитрий Владимирович
Номер контактного телефона:	(831) 411-13-14
Местонахождение оценщика:	603005, г. Нижний Новгород, ул. Октябрьская, д.23В
Адрес электронной почты:	info@neb-nn.ru
Сведения о членстве в СРО:	Наименование СРО НП «СМАОс», дата вступления 14 января 2008 года, № согласно реестру 1474

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №5491R/776/00035/9 от 05.09.2019 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия полиса с 27.09.2019 г. по 26.09.2020 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью — «Независимое Экспертное Бюро» ОГРН № 1035204881359 дата присвоения 23 марта 2003 года Юридический адрес: 603018, г. Нижний Новгород, ул. Космическая, д.54, кв.215 Почтовый адрес: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Октябрьская, д.23В, оф.3 Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №5491R/776/00034/9 от 05.09.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия полиса с 27.09.2019 г. по 26.09.2020 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.	Указаны на стр. 7 Отчета

1.4. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Задание на оценку №5639Н от 14 апреля 2020 г., Договор от 31 декабря 2019 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:	
Нежилое помещение №31 общей площадью 16,0 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул Звездинка, дом 18, кадастровый номер 52:18:0060057:711	
Балансовая стоимость объекта оценки:	Сведения не предоставлены
Дата оценки	12.05.2020 г.
Дата составления отчета	12.05.2020 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	
Рыночная стоимость права временного пользования объектами аренды за 1 кв.м. в год без учета НДС и коммунальных платежей:	

- затратный подход	<i>обоснованный отказ</i>
- сравнительный подход	1 211 408,00 руб.
- доходный подход	<i>обоснованный отказ</i>
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<i>1 211 408 (Один миллион двести одиннадцать тысяч четыреста восемь) руб.</i>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объектов. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.5. Документы и материалы, предоставленные для экспертизы Отчета об оценке:

Отчет № 5639Н.2 от 12.05.2020 г. «Об определении рыночной стоимости нежилого помещения №31, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул. Звездинка, дом 18, кадастровый номер 52:18:0060057:711», в бумажном виде.

1.6. Материалы, использовавшиеся при проведении экспертизы Отчета об оценке:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 (в действующей на дату составления отчета редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции).
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 (в действующей на дату составления отчета редакции).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
6. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года № 328.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (некоммерческая организация по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 119311 г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение ХХІІІ (7 этаж), зарегистрированная в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001).

2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА, ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ АКТОВ УПОЛНОМОЧЕННОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОРГАНА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО ФУНКЦИИ ПО НОРМАТИВНО-ПРАВОВОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ) И СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
<i>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</i>		
1	Дата составления и порядковый номер отчета	+
2	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	+
3	Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество,	+
4	Место нахождения оценщика	+
5	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	+
6	Цель и задачи проведения оценки объекта оценки	+
7	Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки	+
8	Используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки	+
9	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	+
10	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	+
11	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата	+
12	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	+
13	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	+
14	Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	+
15	Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	+
16	Отчет пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	+

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
17	Отчет, составленный в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации	Не применимо
18	Допускает ли отчет неоднозначное толкование или вводит в заблуждение.	Не допускает
<i>Федеральный стандарт оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) п.21 Задание на оценку должно содержать следующую информацию</i>		
19	Объект оценки	+
20	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	+
21	Цель оценки	+
22	Предполагаемое использование результатов оценки	+
23	Вид стоимости	+
24	Дата оценки	+
25	Допущения, на которых должна основываться оценка	+
<i>Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)</i>		
26	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	+
27	Применяемые стандарты оценки	+
28	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	+
29	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках)	+
30	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	+
31	Основные факты и выводы, в том числе:	+
32	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	+
33	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	+
34	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	+
35	Итоговая величина стоимости объекта оценки	+
36	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	+
37	Описание объекта оценки	+
38	Анализ рынка объекта оценки	+
39	Описание процесса оценки объекта оценки	+
40	Описание процедуры согласования результатов оценки	+
41	В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)	+
<i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)</i>		
42	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	+
43	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	+
44	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	+

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
45	В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра	Осмотр проведен
46	Анализ наиболее эффективного использования	+

2.1. ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ И СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ДОГОВОРА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: *определить соответствие договора на проведение оценки обязательным требованиям законодательства об оценочной деятельности и соответствие отчета об оценке требованиям соответствующего договора на проведение оценки*

В распоряжение Экспертов не была предоставлена копия Договора, в связи с чем, соответствующий анализ не проводился.

Вывод: *Определение соответствия отчета об оценке и требований соответствующего договора на оценку на предмет обоснованности заключения договора, вида объекта оценки, вида определяемой стоимости объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности, точное указание на объект оценки и его описание не было выполнено в силу отсутствия Договора (или его копии) у Экспертов.*

2.2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель: *определить полноту описания объекта оценки, указания перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Определить наличие и полноту анализа рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость*

Описание объекта оценки приведено в разделе 6 Отчета.

Следует отметить, что Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ и ФСО не содержат детализированных требований к описанию объекта:

Согласно п. 5 ФСО № 3, «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки».

Согласно п. 8е ФСО № 3, в отчете должно быть приведено «описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ содержит требование п. 11 к описанию: «точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки».

Объектом оценки является нежилое помещение №31, расположенное по адресу: Нижегородская обл., г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул. Звездинка, дом 18, кадастровый номер 52:18:0060057:711. Объект оценки представляет собой машиноместо площадью 16 кв.м., расположенное в подвале многоквартирного 8-этажного жилого дома 2001 года постройки.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы.

Оценщиком в полном объеме описан состав объекта оценки, приведены качественные и количественные характеристики.

Дополнительно Оценщиком описано местоположение объектов оценки, их ближайшее окружение и транспортная доступность.

Фотофиксация объектов оценки осуществлена оценщиком, данные об этом приведены на стр. 38 Отчета.

Оценщиком выполнено описание конструктивных элементов, физические и технические характеристики здания, в котором расположен оцениваемый объект.

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость, осуществлен в разделе 8 Отчета. Оценщиком проанализированы рыночные данные по макроэкономическим данным, проанализированы данные о предложении продажи объектов, приведен анализ основных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на спрос и предложение, сформирован вывод.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов определено как использование в качестве машиноместа.

Вывод: Детализация описания соответствует стандартам оценки. Объект оценки описан достаточно точно и полно. Анализ рыночной информации достаточен для формирования суждения относительно ценовой ситуации и обоснования ценообразующих факторов, НЭИ объекта оценки обосновано.

2.3. ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОПИСАНИЮ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Цель: определить полноту отражения информации, существенной с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; определить соблюдение требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки (наличие ссылок на источники информации с приведением копий материалов; наличии в отчете копий документов, предоставленных Заказчиком, подписанных уполномоченных на то лицом и заверенных в установленном порядке)

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиками при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Вывод: С точки зрения экспертов, использованная Оценщиками информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки.

3. ПРОВЕРКА ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ

3.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: *определить обоснованность выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, полноту описания последовательности определения стоимости объекта оценки.*

При расчете итоговой величины стоимости Оценщик обоснованно использовал сравнительный (рыночный) подход ввиду достаточного объема рыночной информации.

Подробное описание метода приведено в Разделе 9 Отчёта.

Проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения доходного и затратного подхода.

Вывод: *Методические основы оценки объекта изложены в отчете. Выбор подходов и методов обоснован.*

3.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель: *определить соответствие выполненного в Отчете расчета стоимости объекта оценки приведенным в отчете методическим основам определения стоимости, наличие описания процедуры согласования результатов оценки*

Сравнительный подход:

В рамках сравнительного (рыночного) подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Отбор аналогов для расчета сравнительным подходом производился по следующим основным критериям:

1. Местоположение – центральная часть Нижегородского района
2. Тип помещения – парковочное место в подземном паркинге
3. Тип здания – жилые комплексы повышенной комфортности, бизнес-центры, недавно сданные в эксплуатацию
4. Количество машиномест в парковочном месте - одно
5. Площадь – сопоставимая с объектом оценки
6. К продаже предлагается право собственности

В расчет приняты 4 объекта-аналога, соответствующие этим критериям.

В расчетах применена корректировка на торг. Значение корректировки и обоснованность ее применения подтверждается. При этом коэффициент вариации по скорректированной стоимости объектов-аналогов составляет 2,3 %, что соответствует критерию однородности.

Полученного итоговое значение в расчете на 1 кв.м. соответствует рыночной информации и указанному Оценщиком диапазону.

Затратный подход:

Обоснованный отказ

Доходный подход:

Обоснованный отказ

Согласование результатов

Поскольку для расчетов использовался только один подход, его удельный вес в формировании стоимости составил 100%: сравнительный (рыночный) – для расчета стоимости недвижимого имущества.

Вывод: *Определение рыночной стоимости объекта оценки не противоречит методическим основам определения стоимости, описание расчетов обеспечивает проверяемость результатов, полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.*

3.3. ПРОВЕРКА ОБОСНОВАННОСТИ ДОПУЩЕНИЙ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА И ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ

Цель: *определить обоснованность допущений, использованных оценщиком при проведении оценки, в том числе специальных допущений*

Допущения и ограничения приведены в Отчете в соответствующем разделе Отчета.

Вывод: *Принятые Оценщиком допущения не противоречат Заданию на оценку и рыночной практике.*

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ В ЧАСТИ АНАЛИЗА СТОИМОСТИ

Оценщиком при составлении отчёта не допущены нарушения требований Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объектов оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов оценки, и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, в том числе требования международных стандартов.

Итоговая рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 16,0 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская обл, г Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул. Звездинка, дом 18, по состоянию на 12 мая 2020 г. составляет: 1 211 408 (Один миллион двести одиннадцать тысяч четыреста восемь) руб.

Оценщиком определен диапазон предложений в центральной части Нижегородского района, и составляет от 49 123 до 125 000 рублей за квадратный метр, на машиноместа, которые сопоставимы с оцениваемым объектом – от 73 529 до 83 333 рублей за квадратный метр за аналогичные машиноместа. С учетом корректировок в соответствии со значениями факторов стоимости можно сказать, что полученное итоговое расчетное значение находится в рамках рыночного диапазона.

С учетом отсутствия замечаний к определению объекта оценки и к корректности расчетов есть основание сделать вывод о том, что результат, полученный в Отчете, может быть подтвержден.

5. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

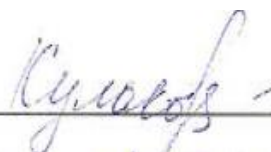
По итогам проведения экспертизы Отчета № 5639Н.2 от 12.05.2020 г. «Об определении рыночной стоимости нежилого помещения №31, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул. Звездинка, дом 18, кадастровый номер 52:18:0060057:711», Эксперты пришли к выводу:

- о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), и стандартов и правил оценочной деятельности;

- о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете № 5639Н.2 от 12.05.2020 г. «Об определении рыночной стоимости нежилого помещения №31, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул. Звездинка, дом 18, кадастровый номер 52:18:0060057:711».

Подписано:

Эксперт

 / Н.А. Кулакова /

Утверждено:

Руководитель экспертной группы
(Доверенность №2020-11/Э от 26.12.2019 г.)

 / Ю. В. Бодров /

Заверено:

Генеральный директор СМАО

 / С.Ю. Перевозчиков /

